

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação do executado **ARUTHIUN KASABIAN** (CPF: 014.032.758-40), seu cônjuge se casado for, o credor hipotecário **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12), a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), os credores **CBA INCORPORAÇÕES LTDA** (CNPJ: 06.933.053/0001-41), **URCA INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA** (CNPJ: 06.210.438/0001-80), **DAGU ADMINISTRADORA DE BENS LTDA** (CNPJ: 06.030.203/0001-07), **WALTER JOSÉ MATINER** (CPF: 018.785.067-49), **DALMO ANTONIO SAGAZ DE CAMARGO** (CPF: 792.554.779-00), **LUANNE TSUCHIYA DE CAMARGO** (CPF: 020.438.359-55), os terceiros interessados **IVANDRO PATITUCCI MARINHO** (CPF: 567.530.129-15), **ANNA MARIA PATITUCCI MARINHO** (CPF: 462.877.959-72), **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLAGIO DI FERRARA** (CNPJ: 68.970.276/0001-36), bem como seus cônjuges se casados forem e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Arrolamento de Bens, **Processo nº 0003216-83.2011.8.26.0001**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA/SP**, requerida por **ESPÓLIO DE SELMA REGINA FERNANDES KASABIAN** (CPF: 040.357.318-11), representada por sua inventariante Suzana Kasabian Pin (CPF: 054.726.639-11) e **EMERSON DA SILVA** (OAB/SP 247.075).

A Dra. Fernanda Rossanez Vaz da Silva, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - O Apartamento sob número 81, localizado no 8º andar do Edifício Villagio Di Ferrara (Bloco frente), situado à Rua Copacabana, número 385, no 8º Subdistrito Santana, desta Capital, contendo a área útil de 69,416 metros quadrados; área comum de 71,583 metros quadrados (inclusive 01 vaga para estacionamento em local indeterminado, individual e sujeita a atuação de manobrista), área total de 140,999 metros quadrados e coeficiente de proporcionalidade no terreno de 0,00522.

Matrícula nº 74.712 do 3º CRI de São Paulo/SP | Contribuinte nº 072.064.0636-1.

ÔNUS: Constan na referida Matrícula nº 74.712, conforme **R.11 (21/09/2024)** averbação para constar que os proprietários deram o imóvel em primeira, única e especial hipoteca e sem concorrência ao Banco Bradesco S/A. **Av.12 (23/12/2024)** averbação para constar penhora do imóvel em favor de Walter José Matiner, Processo nº 0018412-09.2010.8.16.0001, 20ª Vara Cível do Fórum Central de Curitiba/PR. **Av.13 (10/11/2017)** averbação para constar penhora da parte ideal correspondente a 50% do imóvel pertencente a Aruthiun Kasabian (Penhora Exequenda). **Av.14 (14/12/2017)** averbação para constar arresto do imóvel em favor de CBA Incorporações Ltda e Urca Incorporações Imobiliária Ltda, Processo nº 0017187-51.2010.8.16.0001, 3ª Vara Cível do Fórum Central de Curitiba/PR. **Av.15 (26/02/2018)** averbação para constar penhora da parte ideal correspondente a 50% do imóvel pertencente a Aruthiun Kasabian em favor de Selma Regina Fernandes Kasabian, Processo nº 0042270-22.2012.8.26.0001, 3ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional I - Santana/SP. **Av.16 (06/03/2019)** averbação para constar penhora da parte ideal correspondente a 50% do imóvel pertencente a Aruthiun Kasabian em favor de Selma Regina Fernandes Kasabian, Processo nº 0050295-24.2012.8.26.0001, 5ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional I - Santana/SP. **Av.17 (28/05/2019)** averbação para constar indisponibilidade dos bens de Selma Regina Fernandes Kasabian, Processo nº 0005865-48.2018.8.16.0035, 1ª Vara Especial Cível, Criminal e da Fazenda Pública de São José dos Pinhais/PR. **Av.18 (15/07/2019)** averbação para constar indisponibilidade dos bens de Aruthiun Kasabian e sua mulher Selma Regina Fernandes Kasabian, Processo nº 0037557-51.2010.8.16.0001, 2ª Vara Cível do Fórum Central de Curitiba/PR. **Av.19 (04/12/2019)** averbação para constar indisponibilidade dos bens de Aruthiun Kasabian e sua mulher Selma Regina Fernandes Kasabian, Processo nº 0037557-51.2010.8.16.0001, 2ª Vara Cível do Fórum Central de Curitiba/PR. **Av.20 (30/03/2021)** averbação para constar indisponibilidade dos bens Aruthiun Kasabian, Processo nº 0010970-21.2012.8.16.0001, 16ª Vara Cível do Fórum Central de Curitiba/PR. **Av.21 (30/03/2021)** averbação para constar indisponibilidade dos bens de Selma Regina Fernandes Kasabian, Processo nº 0010970-21.2012.8.16.0001, 16ª Vara Cível do Fórum Central de Curitiba/PR. **Av.22 (26/05/2021)** averbação para

constar penhora do imóvel em favor de Dagu Administradora de Bens Ltda, Processo nº 0003134-65.2010.8.16.0001, 1ª Vara Cível do Fórum Central de Curitiba/PR. **Av.23 (27/03/2024)** averbação para constar que em 11/11/2015 foi distribuída Ação de Cumprimento de Sentença por Dalmo Antonio Sagaz de Camargo e Luanne Tsuchiya de Camargo em face de de Aruthiun Kasabian e Selma Regina Fernandes Kasabian, Processo nº 0032037-37.2015.8.26.0001, 19ª Vara Cível do Fórum Central de Curitiba/PR. **Av.24 (10/06/2024)** averbação para constar penhora do imóvel em favor de Dalmo Antonio Sagaz de Camargo e Luanne Tsuchiya de Camargo, Processo nº 0032037-37.2015.8.26.0001, 19ª Vara Cível do Fórum Central de Curitiba/PR. **Av.25 (25/02/2025)** averbação para constar indisponibilidade dos bens de Aruthiun Kasabian, Processo nº 0006100-69.2008.8.16.0001, 7ª Vara Cível do Fórum Central de Curitiba/PR. **Av.26 (15/07/2025)** averbação para constar indisponibilidade dos bens de Aruthiun Kasabian, Processo nº 0002872-81.2011.8.16.0001, 2ª Vara Cível do Fórum Central de Curitiba/PR. **Av.27 (15/07/2025)** averbação para constar indisponibilidade dos bens de Selma Regina Fernandes Kasabian, Processo nº 0002872-81.2011.8.16.0001, 2ª Vara Cível do Fórum Central de Curitiba/PR.

OBS1: Conforme Auto de Avaliação realizado pelo Oficial de Justiça de fls. 878 dos autos, o Apartamento sob o nº 81, localizado no 8º andar do Edifício Villagio Di Ferrara, está situado à Rua Copacabana nº 385, Santa Teresinha, São Paulo/SP. Avaliação R\$ 450.000,00 (dezembro de 2022).

OBS2: Conforme pesquisa realizada junto ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo, constam débitos de IPTU (2026) no valor de R\$ 2.063,18 e débitos de IPTU (2023 a 2025) em dívida ativa no valor de R\$ 5.553,03, totalizando R\$ 7.616,21 até 10/06/2026.

OBS3: Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte da coproprietária ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada a coproprietária ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

OBS4: Eventual necessidade de regularização junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registro de Imóveis local, será de responsabilidade do arrematante.

VISITAÇÃO: Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

2 - AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 529.885,88 (junho/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 54.938,16 (fevereiro/2026 – Fls. 1015 - 1016).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 10/08/2026 às 15h20min, e termina em 12/08/2026 às 15h20min; 2ª Praça começa em 12/08/2026 às 15h21min, e termina em 31/08/2026 às 15h20min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 80% do valor da avaliação em 2ª Praça (originalmente em 2ª Praça seria 60%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da coproprietária foi recalculado). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de

maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam subrogados no preço da arrematação. O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

11 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou

fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Fica o executado **ARUTHIUNKASABIAN**, seu cônjuge se casado for, o credor hipotecário **BANCO BRADESCO S/A**, a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**, os credores **CBA INCORPORAÇÕES LTDA**, **URCA INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA**, **DAGU ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, **WALTER JOSÉ MATINER**, **DALMO ANTONIO SAGAZ DE CAMARGO**, **LUANNE TSUCHIYA DE CAMARGO**, os terceiros interessados **IVANDRO PATITUCCI MARINHO**, **ANNA MARIA PATITUCCI MARINHO**, **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLAGIO DI FERRARA**, bem como seus cônjuges se casados forem e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 11/09/2017. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 17 de junho de 2026.

FERNANDA ROSSANEZ VAZ DA SILVA
JUÍZA DE DIREITO